



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 10. November 2022

GR Nr. 2022/558

Liegenschaften Stadt Zürich, Tausch von Baulandreserve in der Gemeinde Niederhasli, gegen die Liegenschaften Im Holzerhurd 56–60 und 62, Quartier Zürich-Affoltern, Vermietung

1. Zweck der Vorlage

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, die beiden Liegenschaften Kat.-Nrn. AF4952 und AF4953, Im Holzerhurd 56–60 und 62, in Zürich-Affoltern von der GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich (nachfolgend GGZ) zu übernehmen. Im Gegenzug überträgt die Stadt der GGZ 10 000 m² Bauland im Gewerbegebiet Klein Ibig in der Gemeinde Niederhasli. Für die Differenz zwischen den Tauschwerten zahlt die Stadt der GGZ eine Tauschzahlung von 26,115 Millionen Franken. Die Übernahme der beiden Liegenschaften in Zürich-Affoltern erfolgt ins Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und führt zu einer Anlage im Finanzvermögen von insgesamt 29,815 Millionen Franken.

Für die Zeit bis zur Inbetriebnahme der neuen Betriebsstätte der GGZ auf der Baulandparzelle in Niederhasli, längstens jedoch bis fünf Jahre nach der Eigentumsübertragung, vermietet die Stadt der GGZ die beiden Liegenschaften Im Holzerhurd 56–60 und 62 zu einem Mietzins von Fr. 288 500.– pro Jahr.

2. Ausgangslage

Das Projekt Tram Zürich-Affoltern sieht eine neue Tramverbindung zwischen der Innenstadt und dem Quartier Affoltern vor. Aus der Innenstadt kommend wird das Tram ab der Haltestelle Radiostudio entlang der Wehntalerstrasse via Neuaffoltern und Zehntenhausplatz bis ins Holzerhurd fahren. Von der Linienführung betroffen ist auch die Betriebsstätte der GGZ, Im Holzerhurd 56–60 und 62. Im Rahmen des Tramprojekts müssen rund 400 m² Grundstücksfläche zugunsten der Strassenparzelle abgetreten werden. Dadurch wird der heutige Betrieb erheblich eingeschränkt und der Genossenschaft die Möglichkeit für eine künftige Betriebsentwicklung am Standort entzogen. Vor diesem Hintergrund nahmen die Parteien Gespräche für einen tauschweisen Erwerb der GGZ-Liegenschaften im Holzerhurd durch die Stadt auf. Im Gegenzug soll der GGZ für die Realisierung einer neuen Betriebsstätte Bauland im Gewerbegebiet Klein Ibig in der Gemeinde Niederhasli, das sich im Finanzvermögen der Stadt befindet, übertragen werden.

3. Tauschobjekte

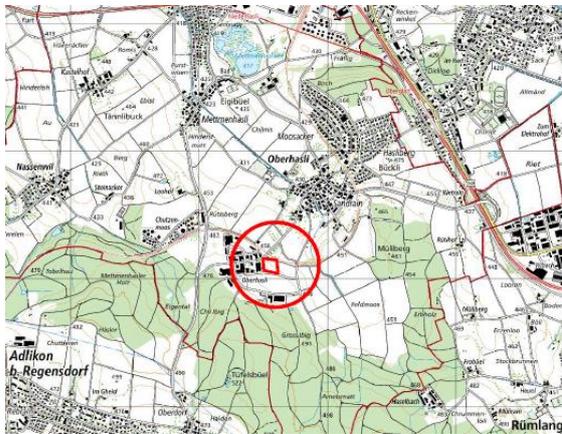
3.1. Tauschobjekt Stadt Zürich

Die Stadt verfügt im Gewerbegebiet Klein-Ibig in der Gemeinde Niederhasli (Ortschaft Oberhasli) über voll erschlossene Baulandreserven von insgesamt rund 54 000 m². Dazu gehört die in der Gewerbezone liegende Parzelle Oberhasli Kat.-Nr. 3313, Grabenackerstrasse, mit

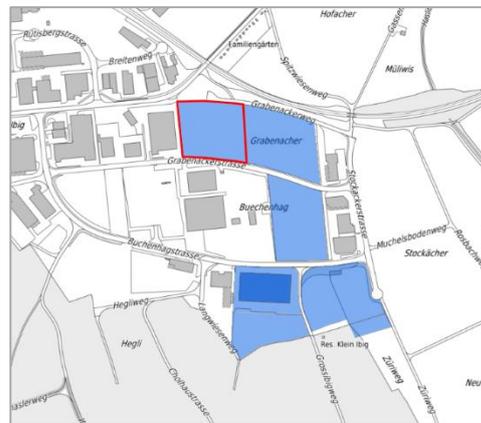
2/7

einer Fläche von insgesamt 20 017 m². Das städtische Tauschobjekt für die Abgabe an die GGZ umfasst den westlichen Teil dieser Parzelle und misst 10 000 m².

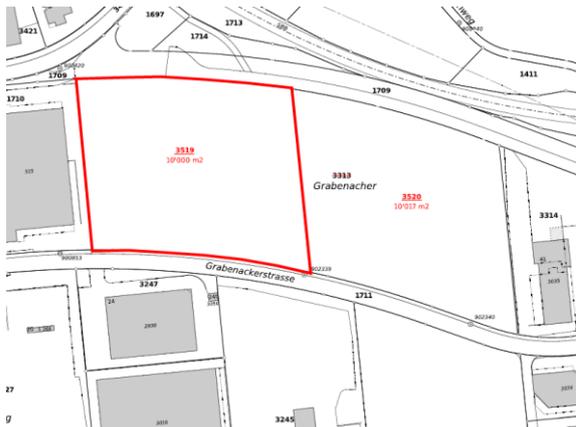
Das Grundstück Oberhasli Kat.-Nr. 3313 ist an Grün Stadt Zürich unentgeltlich zur Nutzung überlassen. Derzeit wird das Land von ortsansässigen Landwirten in Gebrauchsleihe genutzt. Die Nutzungsverhältnisse sind jeweils mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf den Zeitpunkt der Ernte der Hauptkultur (Ackerbau) bzw. nach dem ersten Schnitt (Futterbau) kündbar.



Makrolage: nördlich von Zürich in der Ortschaft Oberhasli zwischen Niederhasli, Rümlang und Regensdorf



Übersicht städtische Landreserven im Gewerbegebiet Klein Ibig in der Gemeinde Niederhasli (Tauschobjekt rot umrandet)



Mutationsplan / Tauschobjekt: 10 000 m² von Parzelle Oberhasli Kat.-Nr. 3313 (rot umrandet)

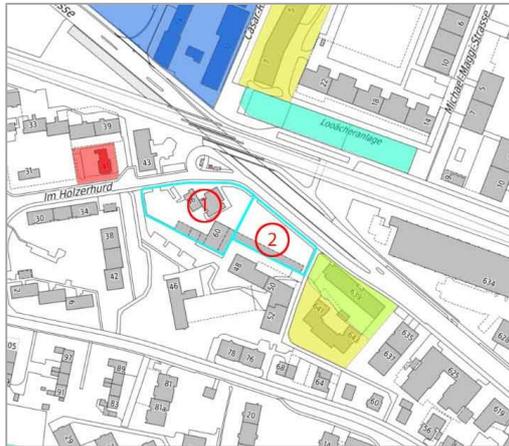
3.2. Tauschobjekt GGZ

Die Tauschobjekte der GGZ, Grundstücke Kat.-Nm. AF4952 und AF4953, Quartier Zürich-Af-foltern, messen zusammen 4977 m² und liegen in der Wohnzone W3 mit einem Mindestwohnanteil von 33 Prozent. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten Allgemeinzustand, die seit der Erstellung laufend fachmännisch unterhalten wurde.



3/7

Die Parzellen umfassen das Wohnhaus Im Holzerhurd 56 (Baujahr 1934/1960, aktuell Büro-
nutzung), das Bürogebäude Im Holzerhurd 56a (Baujahr 1979), das Kleingebäude mit Werk-
statt Im Holzerhurd 58a und b (Baujahr 1934/1944) sowie das Industriegebäude Im Holzer-
hurd 60 (Baujahr 2013). Daneben findet sich auf dem Areal ein grosser Umschlagplatz, 53
Aussenparkplätze (9 für Besuchende und Mitarbeitende, 44 für Betriebsfahrzeuge), Ablade-
rampen und verschiedene Lagerplätze. Die Gebäude verfügen über eine Gesamtnutzfläche
von etwa 1900 m² und werden hauptsächlich als Betriebsliegenschaften der GGZ genutzt. Im
Gebäude Im Holzerhurd 60 finden sich 10 Einzelzimmer, die die GGZ an Mitarbeitende
und Dritte vermietet. Die jährlichen Mietzinseinnahmen beim Wohnhaus betragen insgesamt
Fr. 93 900.–.



Übersichtsplan

1. AF4952, 3113 m², Im Holzerhurd 56-60,
2. AF4953, 1864 m², Im Holzerhurd 62



Luftbild Im Holzerhurd 56-62

4. Vertragspartnerin

Die GGZ ist eine Gartenbaugenossenschaft mit Sitz in Zürich. Sie bezweckt die Planung, Be-
ratung und Ausführung von Gärtnerarbeiten sowie die Erbringung von Dienstleistungen im Be-
reich der Aussenraumgestaltung. Seit ihrer Gründung 1929 befindet sich der Betriebsstandort
der GGZ im Holzerhurd im Quartier Zürich-Affoltern.

Die GGZ beschäftigt rund 130 Mitarbeitende und ist sowohl innerhalb, als auch ausserhalb
von Zürich tätig. Zu ihrer Kundschaft zählen neben privaten Eigentümerschaften auch viele
Baugenossenschaften sowie die öffentliche Hand.

5. Tauschinteresse und vorgesehene Nutzung

Für das Projekt Tram Zürich-Affoltern der Verkehrsbetriebe Zürich (VBZ) wird von den GGZ-
Liegenchaften im Holzerhurd eine Fläche von insgesamt rund 400 m² (175 m² von Kat.-Nr.
AF4952 und 211 m² von Kat.-Nr. AF4953) benötigt. Dies führt zu erheblichen Einschränkungen
der Betriebsabläufe von GGZ, da u. a. Mulde, Boxen und Betriebsparkplätze verschoben
werden müssen, wodurch sieben Parkplätze für Betriebsfahrzeuge aus Platzgründen ganz



4/7

wegfallen. Weiter entfallen aufgrund der neuen Zufahrt zwei Verladestellen bzw. zwei weitere Betriebsparkplätze. Zudem wird der Genossenschaft durch die verkleinerte Grundstücksgrösse die Möglichkeit für eine künftige Betriebsentwicklung am Standort entzogen. Mit dem Erwerb von 10 000 m² Bauland in der Gemeinde Niederhasli bietet sich der GGZ die Möglichkeit zur Erstellung eines neuen, auf die Zukunft ausgerichteten Werkhofs mit Büros und die Sicherung des Betriebs mit rund 130 Arbeitsplätzen.

Der Erwerb der Grundstücke in Zürich-Affoltern ermöglicht der Stadt zum einen eine einfachere und optimierte Abwicklung der für das Projekt Tram Zürich-Affoltern erforderlichen Landmutationen. Zum anderen sichert sich die Stadt dadurch eine hochwertige Wohnbaulandreserve, die künftig auch einen Beitrag zum Drittelsziel (Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung [GO], AS 101.100) leisten könnte.

Die Liegenschaft soll vorderhand im Buchungskreis 2021 Teilportfolio «Landreserven» geführt werden. Bis zur Fertigstellung der neuen Betriebsstätte der GGZ in Niederhasli, längstens jedoch bis fünf Jahre nach der Eigentumsübertragung, verbleibt die GGZ auf Basis eines Mietvertrags im Holzerhurd (vgl. Kapitel 9 hiernach). Die Strategie für diese Landreserve wird frühzeitig erarbeitet, sodass sie rechtzeitig mit dem Auszug der Genossenschaft umgesetzt werden kann. Aus heutiger Sicht liesse sich auf den Grundstücken in Affoltern eine Wohnüberbauung mit rund 3443 m² Hauptnutzfläche (etwa 38 Wohnungen für etwa 100 Bewohnende) realisieren.

Für die Dauer des Bestands des Mietverhältnisses mit der GGZ sind für die Bewirtschaftung der Liegenschaft keine zusätzlichen Personalressourcen bei LSZ erforderlich. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird der Personalbedarf für die Entwicklung und die künftige Bewirtschaftung der Liegenschaft gestützt auf die noch zu erarbeitende Strategie geprüft und allenfalls erforderliche Budgetmittel für zusätzliche Personalressourcen rechtzeitig beantragt.

6. Bewertung der Tauschobjekte

Die Tauschobjekte der GGZ wurden sowohl von der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 36/2021 vom 25. August 2021) als auch von der WüestPartner AG (Schätzung vom 4. November 2021) bewertet. Der von den Parteien festgelegte Tauschwert beträgt 29,815 Millionen Franken.

Beim Tauschwert für das städtische Tauschobjekt in Niederhasli einigten sich die Parteien auf das Schätzungsergebnis der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 37/2021 vom 25 August 2021) von 3,7 Millionen Franken.

	Städtische Schätzungskommission	WüestPartner AG	Tausch- werte
Tauschobjekt Stadt 10 000 m ² von Kat.-Nr. 3313, Gemeinde Niederhasli (GV-Nr. 37/2021)	3 700 000	–	3 700 000
Tauschobjekt GGZ Kat.-Nrn. AF4952 und AF4953, Im Holzerhurd 56-60, 62 (GV-Nr. 36/2021)	27 370 000	32 260 000	29 815 000
Differenz / Tauschzahlung Stadt an GGZ			26 115 000



5/7

Für die Differenz zwischen den beiden Tauschwerten erfolgt eine Tauschzahlung von 26,115 Millionen Franken von der Stadt an die GGZ.

7. Tauschvertrag

Am 24. Juni 2022 beurkundete LSZ mit der GGZ einen Tauschvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

Tauschobjekte / Tauschwert Stadt	Abtretung von 10 000 m ² von der Parzelle Kat.-Nr. 3313, Oberhasli, Politische Gemeinde Niederhasli, von Stadt an GGZ / Tauschwert 3,7 Millionen Franken
Tauschobjekte / Tauschwert GGZ	Abtretung der Grundstücke Kat.-Nrn. AF4952 und AF4953, Quartier Affoltern, von GGZ an Stadt / Tauschwert 29,815 Millionen Franken
Tauschzahlung	von Stadt an GGZ: 26,115 Millionen Franken
Eigentumsübertragung	Innert 30 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung durch zuständige Instanzen der Stadt. Sollten die Vollzugsbedingungen (vgl. unten) nicht bis zum 23. Juni 2024 erfüllt werden, kann jede Partei die entschädigungslose Aufhebung des Vertrages verlangen
Besitzeserwerb	mit der Eigentumsübertragung
Gewährleistung	aufgehoben / Übernahme im bekannten Zustand Kein Eintrag der Tauschobjekte im Kataster der belasteten Standorte. Allfällige gleichwohl bestehende Belastungen gehen zu Lasten der jeweils erwerbenden Partei.
Gebühren und Auslagen	Bezahlung je hälftig unter solidarischer Haftung
Grundstückgewinnsteuer	Sicherstellung von Fr. 4 631 667.– in Anrechnung an die Tauschzahlung und für Rechnung der GGZ an das Steueramt der Stadt Zürich
Vertragsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none">– Die bezüglich des städtischen Tauschobjekts bestehenden Nutzungsverhältnisse (stadinterne Überlassung an Grün Stadt Zürich und Weiterüberlassung in Gebrauchsleihe an Dritte) wurden nach der Beurkundung auf den nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt. Erfolgt die Eigentumsübertragung vor Beendigung der Nutzungsverhältnisse, gehen diese mit dem Vollzug des Tauschvertrags in gekündigtem Zustand auf GGZ über– Die Tauschobjekte von GGZ werden frei von Nutzungsverhältnissen auf die Stadt übertragen. Die Vertragsparteien werden vor dem Vollzug des Tauschvertrags einen Mietvertrag per Datum Eigentumsübertragung über die beiden Tauschobjekte von GGZ unterzeichnen (vgl. Kap. 9 hiernach). Kündigung der Mietverträge der an Dritte vermieteten 10 Zimmer durch GGZ und Abschluss von Untermietverträgen.
Genehmigungsvorbehalt	Der Vollzug des Tauschvertrags erfolgt unter den suspensiven Bedingungen: <ul style="list-style-type: none">– der rechtskräftigen Zustimmung der tauschweisen Abgabe des städtischen Tauschobjekts zum vereinbarten Tauschwert an GGZ mit Leistung einer Tauschzahlung von 26,115 Millionen Franken durch die zuständigen städtischen Instanzen.– Der rechtskräftigen Mutation des städtischen Tauschobjekts und deren Vollzug im Grundbuch.

8. Finanzielles zum Tausch

8.1. Tauschobjekt Stadt (Abgabe)

Das dem Finanzvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven) zugeeilte Tauschobjekt in der Gemeinde Niederhasli, 10 000 m² von Parzelle Oberhasli Kat.-



6/7

Nr. 3313, weist aktuell einen anteilmässigen Buchwert von rund 3,19 Millionen Franken auf. Durch die Abgabe der städtischen Parzellen ergibt sich nach Abzug der Transaktionskosten ein voraussichtlicher Buchgewinn von rund Fr. 447 000.– zugunsten der Stadt.

	Fr.
Tauschwert Tauschobjekt Stadt	3 700 000
./. Buchwert Tauschobjekt Stadt	–3 190 000
./. Gestehungskosten, rund	–43 000
./. provisorische Abschätzung Grundstückgewinnsteuer, rund	–20 000
Buchgewinn, rund	447 000

8.2. Tauschobjekt GGZ (Übernahme)

Die Übernahme der beiden Liegenschaften Kat.-Nrn. AF4952 und AF4953, Im Holzerhurd 56–60 und 62, erfolgt zum Verkehrswert von 29,815 Millionen Franken ins Finanzvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven).

8.3. Folgekosten

Für die Liegenschaften Kat.-Nrn. AF4952 und AF4953, Im Holzerhurd 56–60 und 62, sind aktuell keine Instandsetzungsarbeiten oder Investitionen geplant. Sämtliche Folgekosten, einschliesslich derjenigen für künftigen Personalfolgekosten, werden durch Folgeerträge (vgl. Kapitel 9 hiernach) gedeckt.

9. Mietvertrag

Unter dem Vorbehalt der Genehmigung der zuständigen städtischen Instanz haben sich LSZ und die GGZ auf einen Mietvertrag zu den nachfolgend aufgeführten wesentlichen Bedingungen geeinigt und am 24. Juni 2022 gegenseitig unterzeichnet:

Mietobjekt	Liegenschaft Im Holzerhurd 56–60, 62
Mietzweck	Weiterbenutzung wie bisher (Betriebsstätte GGZ)
Mietbeginn	mit Eigentumsübertragung
Mietdauer	Befristeter Mietvertrag Beendigung: mit Inbetriebnahme bzw. Bezug der neuen Betriebsstätte der GGZ in Oberhasli, spätestens jedoch 5 Jahre nach Datum der Eigentumsübertragung
Mietzins	Fr. 288 500.– / pro Jahr
Nebenkosten	Übernahme durch GGZ

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die für den Tausch erforderlichen Budgetmittel wurden dem Gemeinderat mit dem Novemberbrief zum Budget 2023 beantragt und sind im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt.

Gemäss Art. 60 lit. b GO beschliesst der Gemeinderat über die tauschweise Abgabe von Liegenschaften des Finanzvermögens im Verkehrswert von mehr als 2 Millionen Franken.

Für die Vermietung von städtischen Liegenschaften mit einem jährlichen Mietzins von mehr als Fr. 200 000.– ist gemäss Art. 75 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (172.101) der Stadtrat zuständig.



7/7

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Die tauschweise Abgabe von 10 000 m² der Parzelle Kat.-Nr. 3133 in der Gemeinde Niederhasli zum Tauschpreis von Fr. 3 700 000.– an die GGZ Gartenbaugenossenschaft Zürich gegen die Liegenschaften Im Holzerhurd 56–60 und 62, mit Leistung einer Tauschzahlung von Fr. 26 115 000.– wird bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti